

# TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP KETERLAMBATAN PENDAFTARAN AKTA KE KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Fatmawati Parenrengi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,  
email: [fatmawati.parenrengi95@gmail.com](mailto:fatmawati.parenrengi95@gmail.com)

Febby Mutiara Nelson, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,  
email: [febymutiara.n2@gmail.com](mailto:febymutiara.n2@gmail.com)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i12.p13>

## ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini menganalisis peraturan mengenai Kewajiban Hukum PPAT Dalam Mendaftarkan Akta Yang Telah Dibuatnya Ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Akibat Hukum Serta Tanggung Jawab PPAT Yang Terlambat Mendaftarkan Akta Yang Telah Dibuatnya Ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Dalam penulisan ini menggunakan yuridis normatif yang bersifat teoritis melalui Library research, teknik pengumpulan data penelitian ini adalah berupa studi kepustakaan. Dengan bahan primer, sekunder, dan tersier. Selanjutnya dilakukan teknik pengolahan data dan menganalisis dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif, kemudian disimpulkan secara induktif. Layanan PPAT sebagai suatu jabatan yang diberi wewenang sangat bermanfaat bagi orang-orang tertentu, terutama bagi orang-orang yang tidak paham hukum. Ada beberapa masyarakat tidak memahami hukum merasa tidak mempunyai kemampuan untuk menangani masalah hukum yang mereka hadapi, mengingat terbatasnya pengetahuan tentang hukum. Untuk mengakses hal-hal yang berkaitan dengan PPAT. Setiap terdapat pengajuan dalam aplikasi pendaftaran tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional harus mengeluarkan tanda terima. Misalnya, pendaftaran akta dari PPAT dan pendaftaran berkas ke PPAT yang sesuai. Tanggung jawab ini tidak hanya mempengaruhi kemajuan pemahaman atau kepatuhan terhadap hukum, tetapi juga mempertimbangkan dampak hukum yang lebih besar terhadap pemikiran atau perilaku PPAT baik positif maupun negatif. Karena pentingnya alat bukti sebagai suatu cara penegasan yang dapat memberikan kepastian dan jaminan hukum kepada pemegang hak, maka pembuatan akta perpindahan hak atas tanah sebagai alasan untuk mengikuti data pendaftaran tanah melalui jual beli hak atas tanah harus sesuai dengan rentang waktu yang ditentukan sebelumnya dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**Kata Kunci :** Akibat Hukum, Kewajiban PPAT, Tanggung Jawab Hukum

## ABSTRACT

*The purpose of this study is to analyze the regulations regarding the legal obligations of a PPAT in registering the deed it has made to the Office of the National Land Agency and the legal consequences and responsibilities of a PPAT who are late in registering the deed they have made to the Office of the National Land Agency. In this writing, using normative juridical theory through library research, the data collection technique for this research is in the form of library research. With primary, secondary, and tertiary materials. Furthermore, data processing techniques and analyzes were carried out using qualitative descriptive techniques, then concluded inductively. PPAT services as an authorized position are very beneficial for certain people, especially for people who do not understand the law. There are some people who do not understand the law and feel they do not have the ability to deal with the legal problems they face, given their limited knowledge of the law. To access matters relating to PPAT. Each time there is a submission in the land registration application, the Office of the National Land Agency must issue a receipt. For example, registration of deed from PPAT and registration of files to the appropriate PPAT.*

*This responsibility not only affects the progress of understanding or compliance with the law, but also considers the greater impact of the law on PPAT's thoughts or behavior, both positive and negative. Due to the importance of evidence as a means of confirmation that can provide legal certainty and guarantees to the right holders, the making of a deed of transfer of land rights as a reason to follow the land registration data through the sale and purchase of land rights must be in accordance with the timeframe previously determined in Article 40. paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.*

**Keywords :** Legal Consequences, PPAT Obligations, Legal Liability

## 1. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Fungsi tanah sebagai *social asset* merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia, sedangkan fungsi tanah sebagai *capital asset* adalah karena tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tetapi juga sebagai obyek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.<sup>1</sup>

Menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah yang berada di seluruh wilayah Indonesia dipercayakan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang menetapkan bahwa BPN menyelenggarakan pendaftaran tanah. Hal ini didasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 63 Tahun 2013. Pasal 3 Badan Pertanahan Nasional tentang Pengelolaan Pertanahan. BPN RI telah memenuhi komitmennya untuk melaksanakan cara-cara di bidang pengamanan hak teritorial, pendaftaran tanah, dan perlindungan lingkungan.

Dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa BPN akan melakukan pendaftaran tanah, sedangkan PPAT dan berbagai organisasi akan membantu kepala bagian administrasi pertanahan dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dilakukan dengan meresmikan akta otentik yang berkaitan dengan gerakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik satuan, dan perbuatan hukum ini digunakan sebagai alasan untuk mengubah data yuridis milik pribadi atas tanah yang terdaftar.

PPAT mempunyai suatu kewenangan berupa membuat suatu akta otentik. Akta otentik ini sebagai dasar atau alat bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum. perbuatan hukum tersebut berupa peralihan hak atas tanah. Akta otentik ini yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah. Pebuatan hukum atas hak dan hak milik dari beberapa aset antara lain: penjualan dan pembelian, tukar-tambah, hibah, distribusi hak bersama; pembayaran kemitraan (*inbrens*); pemberian hak untuk membangun/memotong tanah hak milik; pemberian hak tanggungan; dan menerbitkan surat kuasa untuk menerbitkan hipotek.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Liza Mayanti Famaldiana, Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima), Jurnal IUS Vol IV No. 3 Desember 2016

<sup>2</sup> Baharudin, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah, *Keadilan Progresif Volume 5 Nomor 1 Maret 2014*

Akta PPAT adalah akta autentik, dan sebagai akta autentik terdapat persyaratan ketat dalam prosedur pembuatan, bentuk, dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut akta autentik. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Kerajaan Belanda (KUH Perdata), perbuatan pura-pura adalah perbuatan yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan kebiasaan setempat, baik oleh pemerintah pusat maupun dengan disaksikan oleh suatu petugas yang berwenang.

Penegasan fungsi PPAT terdapat dalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997. Peraturan pemerintah dimaksud menjelaskan kewenangan umum PPAT untuk menyusun surat peralihan tanah, surat pembebanan tanah, dan surat-surat lain yang diperlukan untuk melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku dan membantu kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam melaksanakan pendaftaran tanah.<sup>3</sup>

PPAT selain membuat akta pertanahan sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, PPAT bertugas pokok sebagaimana Pasal 2 PP No. 37 tahun 1998 yakni melaksanakan sebagian dari proses pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti bahwa telah dilakukan suatu perubahan hukum tertentu mengenai hak atas tanah (disebut juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun), yang akan menjadi dasar pendaftaran setiap perubahan atas data pendaftaran tanah akibat perubahan hukum. Tanggung jawab PPAT adalah melaksanakan sebagian dari proses pendaftaran tanah dengan membuat surat keterangan sebagai bukti bahwa telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai sebidang tanah atau satu rumah tinggal, yang akan menjadi dasar pendaftaran setiap perubahan. ke database pendaftaran tanah sebagai akibat dari perbuatan hukum tersebut.<sup>4</sup>

PPAT memiliki jaminan atas akta yang dikeluarkannya sesuai dengan kuasa PPAT, salah satunya dinyatakan dalam Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang pada intinya menjelaskan PPAT berkewajiban untuk memberitahu secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta yang dimaksud dalam ayat (1) kepada pihak yang bersangkutan.<sup>5</sup>

Dapat terlihat dalam bunyi Pasal 40, ayat 2 menyatakan bahwa tanggung jawab PPAT terbatas pada pelaksanaan pembatalan akta dan memberikan laporan ke Kantor Pertanahan terkait akta tersebut. PPAT yang bersangkutan harus memberitahukan ahli waris terkait pengajuan permohonan pendaftaran hak atas tanah, dan memberikan tanda terima untuk ahli waris atau yang berhubungan dengan ahli waris.

Layanan PPAT sebagai suatu jabatan yang diberi wewenang sangat bermanfaat bagi orang-orang tertentu, terutama bagi orang-orang yang tidak paham hukum. Ada beberapa orang yang tidak mengerti hukum dan tidak mampu menyelesaikan masalah. Beberapa kalangan menganggap keberadaan PPAT sangat penting dan sangat berkewajiban mencari jawaban atas persoalan-persoalan hukum, khususnya hukum pertanahan. Orang yang menggunakan jasa PPAT untuk mengurus pendaftaran tanah dikarenakan tidak mampu mengatasi berbagai faktor yang

---

<sup>3</sup> Siti Romlah, Eka Putri Fauzia Ikromi, Fairuz Zahirah Zihni Hamdan, Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid-19, *Notaire* Vol 5 No 2 Juni 2022, Hlm 316

<sup>4</sup> Ade Kurniady Noor, 'Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan' (2016) *Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*.

<sup>5</sup> Ridwan Hr, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, Hal 14

menghambat. Faktor yang menghambat tersebut antara lain, pemilik tanah tidak memahami teknik otoritatif, pemilik tanah menemui hambatan dalam persyaratan yang harus dipenuhi dalam pengaturan sertifikat.

Beberapa orang juga merasa bahwa persyaratan ini pada umumnya akan lebih sulit dan kadang-kadang bahkan terlalu rumit. Keadaan saat ini membuat beberapa masyarakat tidak mampu untuk menyelesaikan pengurusan pendaftaran tanah mereka sendiri. Dengan demikian, dari berbagai kendala yang ada, para pemilik tanah yang akan menyertifikatkan tanahnya yang mengacu pada PPAT sebagai mediator untuk menyelesaikan permohonan pengajuan untuk penerbitan sertifikat tanah.

Proses pendaftaran adalah sebagai penegasan verifikasi hak yang umumnya dikenal sebagai sertifikat tanah yang menjadikannya hal yang kuat untuk menunjukkan pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah yang diperbolehkan akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak tersebut, yang dapat dijadikan sebagai bukti hak atas tanah, apakah ada perbedaan penilaian atas tanah yang dimaksud atau dapat juga dijadikan sebagai jaminan untuk pembayaran hutang bank, misalnya bank pemerintah atau pun swasta yang bermasalah dengan kontrak.<sup>6</sup>

Dalam bidang hukum perdata dengan alat-alat bukti tentang hak atas pertanahan sebagaimana tertuang di dalam UUPA dan dapat dibenarkan bahwa PPAT memiliki fungsi yang besar dalam membuktikan tindak pidana yang pasti mengenai peralihan, beban Hak atas Tanah dijadikan sebagai dasar pembenaran Pendaftaran Hak atas Tanah. Pengaturan mengenai kepemilikan tanah menjadi wewenang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Untuk semua fungsi dan tujuan tersebut, karena pembuatan akta yang tidak selalu sesuai dengan siasat pembuatan akta PPAT atau mengabaikan rencana yang sah karena dapat membahayakan jaminan hak atas tanah, PPAT yang bersangkutan harus memenuhi setiap kebutuhan yang telah ditetapkan, terutama dalam membuat suatu akta yang memenuhi hakikatnya sebagai suatu akta yang sah. Permasalahan yang telah diselesaikan dan dilakukan itu sesuai terhadap kerangka yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Peraturan Pertanahan.

Oleh karena itu, peraturan hukum tentang pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah harus berada dalam lingkup Pasal 40 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hal ini bertujuan agar sengketa-sengketa dalam bidang pertanahan dapat diminimalisir. Namun, dalam pendaftaran akta peralihan tanah, PPAT tidak selalu memenuhi batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang seringkali menimbulkan kebingungan di bidang pertanahan.<sup>7</sup> Penjelasan uang tertuang dalam peraturan dalam peraturan tersebut mempunyai batas maksimal 7 hari kerja setelah pembuatan akta otentik dibuat dalam pendaftaran tanah.

Karena cara pertukaran hak atas tanah yang telah dilakukan oleh PPAT harus selesai selama waktu yang dihabiskan mengingat perubahan kewajiban pemegang hak atas tanah dalam sertifikat dan buku tanah jika akta pindah hak telah didaftar, memenuhi syarat yang telah selesai dan dilakukan oleh kerangka yang telah diawasi dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan

---

<sup>6</sup> Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum*, Yogyakarta : Genta Publishing, 2009, Hal 29

<sup>7</sup> Arifin Bur & Desi Apriani, Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *UIR Law Review* Volume 01, Nomor 02, Oktober 2017, hlm 130

Peraturan Pertanahan. Dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Pertanahan mengatur tentang penangguhan dalam siklus pendaftaran ke kantor pertanahan. Apa yang menimpa Notaris atau PPAT Kabupaten tersebut, jelas menimbulkan persoalan terkait kelemahan otentisitas yang dapat mengakibatkan kerugian pada pihak yang terlibat dalam akta itu.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Hal inilah, yang kemudian menimbulkan pertanyaan adalah keterlambatan PPAT dalam mendaftarkan akta ke Kantor Pertanahan akan berakibat pada akta yang telah dibuatnya dapat dikatakan sah atau tidak karena proses pendaftarannya mengalami keterlambatan. Oleh karena itu, berikut penulis akan membahas rumusan masalah dalam penelitian ini

- 1) Bagaimana kewajiban hukum PPAT dalam mendaftarkan akta yang telah dibuatnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional ?
- 2) Bagaimana akibat hukum serta tanggung jawab PPAT yang terlambat mendaftarkan akta yang telah dibuatnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional ?

### **1.3 Tujuan Masalah**

Tujuan masalah yang dibuat dalam rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis kewajiban hukum PPAT dalam mendaftarkan akta yang telah dibuatnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum serta tanggung jawab PPAT yang terlambat mendaftarkan akta yang telah dibuatnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

## **2. Metode Penelitian**

Penelitian adalah penelitian hukum normatif, atau penelitian yang memperhatikan peraturan pemerintah Indonesia tentang hal-hal seperti perpajakan dan perizinan. Penelitian ini bisa juga disebut sebagai studi infrastruktur kota. Preseden hukum yang diandalkan dalam analisis ini adalah hasil studi kasus yudisial terkonsolidasi. Proses pengumpulan sumber-sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini diselesaikan dengan melakukan analisis secara menyeluruh terhadap peraturan yang mengatur peran PPAT dalam pendaftaran hak milik.

Data tersebut kemudian dianalisis secara menyeluruh untuk menjawab pertanyaan yang diajukan dalam penelitian. Prosedur analisis penelitian ini menggunakan analisis deskriptif dengan cara mencacah kasus-kasus dalam suatu putusan yang menjadi objek penelitian agar situasi dan kondisinya menjadi lebih jelas. Selain itu, analisis ini merupakan upaya untuk memecahkan masalah yang telah diidentifikasi dan menjalin hubungan antara berbagai masalah yang telah diidentifikasi untuk dicari solusinya. Untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dalam judul-judul tersebut, sarjana hukum melakukan studi dokumen (studi kepustakaan) untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum yang relevan dari berbagai sumber, termasuk undang-undang domestik dan internasional, perjanjian, keputusan pengadilan, kasus hukum, artikel ilmiah, dan buku-buku.

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1 Kewajiban Hukum PPAT Dalam Mendaftarkan Akta Yang Telah Dibuatnya Ke Kantor Badan Pertanahan Nasional

Sebagai badan pemerintah umum dengan wewenang untuk menyusun dokumen pengalihan tanah seperti akta, hipotek, dan dokumen surat kuasa, Administrasi Properti dan Pengesahan Barang Milik Thailand (PPAT) membantu Kantor Pertanahan dan Survei Perdana Menteri Thailand dengan pendaftaran tanah dengan menghasilkan dokumen hukum yang relevan. Salah satu sumber utama untuk mengelola pendaftaran tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Pendaftaran dan Kadaster (PPAT).<sup>8</sup>

Pedoman Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Barang adalah: "PPAT perlu mengeluarkan peringatan tertulis untuk memperjelas perubahan dokumen yang disebutkan dalam Pasal (1) sebelumnya untuk memperjelas Pasal 40 ayat (2), yaitu, tanggung jawab PPAT terbatas pada penyerahan dokumen bersama dengan dokumen penting ke kantor nasional. Untuk akses cepat ke hal-hal yang berkaitan dengan afiliasi, kantor nasional harus mengeluarkan tanda terima untuk mengajukan aplikasi pendaftaran, misalnya, akta dari PPAT dan masukkan berkas ke PPAT yang sesuai.

PPAT yang terlibat wajib menginformasikan kepada ahli waris yang sah tentang perlunya mengajukan permohonan pendaftaran penjualan yang sah dan undang-undang PPAT beserta catatannya di kantor negara dengan menyerahkan tanda terima. Permohonan pendaftaran penjualan hak diisi oleh penerima hak atau PPAT atau pihak lain penerima hak saat ini. Apabila yang menjadi penerima hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka surat-surat itu harus diserahkan ke kantor Republik Indonesia sebelum diserahkan. Di tempat kejadian, PPAT harus mengirimkan pemberitahuan tertulis tentang penempatan dokumen kepada ahli waris yang sah ke kantor negara.

Pendaftaran berkala kontrak penyerahan hak teritorial yang dilakukan oleh PPAT atau PPATS di kantor wilayah Kabupaten sering tidak sesuai dengan waktu pendaftaran kontrak berdasarkan Pasal 40 ayat 1 PP 24 Tahun 1997, yaitu setelah lewat waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal identifikasi surat. Dalam hal ini, PPAT wajib menyampaikan undang-undang yang diundangkannya bersama-sama dengan laporan terkait kepada kantor nasional untuk didaftarkan.<sup>9</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ini adalah peraturan hukum yang diatur oleh aparat penegak hukum ketika melakukan berbagai kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Menyerahkan informasi tentang dokumen yang diserahkan di kantor negara kepada anak perusahaan terkait. Tanggung jawab ini tidak hanya mempengaruhi kemajuan pemahaman atau kepatuhan terhadap hukum, tetapi juga mempertimbangkan dampak hukum yang lebih besar terhadap penilaian perilaku PPAT, baik positif maupun negatif.

Konsistensi PPAT dalam melaksanakan Pasal 40 ayat (2) PP 24/1997 menurut penilaian otoritas, dapat ditentukan konsistensinya. Jika PPAT tidak melaksanakan rencana-rencana seperti disinggung di atas, secara umum akan disebut resistensi atau

---

<sup>8</sup> Henny saida Flora, Hubungan Antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah, Jurnal Hukum Pro Justitia, Oktober 2008, Volume 26 No 4, hlm 310

<sup>9</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008, Hal 89

penyimpangan (irregularities) dan (keengganan). Pemikiran tentang konsistensi, pembangkangan atau penyimpangan dan penghindaran sangat erat kaitannya dengan undang-undang yang mengandung batasan atau perintah.<sup>10</sup>

Pendaftaran di sini tidak merupakan syarat untuk jual beli tanah, syarat sah yang dapat mengikat jual beli tanah adalah jual beli yang sah dilakukan di hadapan PPAT. Oleh karena itu jual beli tanah akan sah apabila diakhiri dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti telah terjadinya jual beli. Hal ini berarti bahwa pembeli telah memperoleh hak milik dan pencatatan hak yang diperoleh akibat jual beli tanah. Di Kantor PPAT hanya untuk legitimasi kesepakatan dan akuisisi tanah. Di sini hanya berfungsi untuk membuat bukti terhadap pihak ketiga atau individu secara keseluruhan. Berbeda apabila akta yang telah dibuat oleh PPAT telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan berfungsi untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah.

### **3.2 Akibat Hukum Serta Tanggung Jawab PPAT Yang Terlambat Mendaftarkan Akta Yang Telah Dibuatnya Ke Kantor Badan Pertanahan Nasional**

Dalam upaya pengaturan dan pengendalian penggunaan tanah untuk berbagai kepentingan, seperti penyelesaian masalah pertanahan, maka pendaftaran tanah merupakan prasyarat yang diperlukan. Pendaftaran tanah disebut sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta instrumen pengendali dalam penggunaan dan penggunaan tanah serta instrumen penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta instrumen penataan penguasaan dan pemilikan.<sup>11</sup> Banyaknya PPAT Yang melakukan penyerahan akta kepada kantor pertanahan lebih dari 7 hari. Hal ini tentu melanggar ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>12</sup>

Konsekuensi dari adanya hubungan hukum. Hubungan hukum adalah suatu perbuatan yang menimbulkan aturan hukum memberikan hak dan tanggung jawab pada individu. Oleh karena itu, jika terjadi pelanggaran, pelanggar dapat digugat di pengadilan atau terkena sanksi administrasi hukum tata usaha negara. Jika ada akibat hukum dari PPAT yang mengabaikan pemberitahuan tertulis penyerahan dokumen ke Kantor Pertanahan, maka Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur sanksi administrasi berupa dokumen tertulis yang berkaitan dengan pemberhentian PPAT dari jabatannya.

PPAT mempunyai kewajiban penyerahan terhadap akta otentik yang telah dibuat ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Kewajiban pendaftaran akta dan pencatatan adalah untuk menjaga keyakinan kepada individu secara keseluruhan dan untuk memberikan kepastian hukum. Tertib adalah suatu kegiatan yang sangat tidak mudah untuk dilakukan bagi individu, maka untuk menyelesaikan permasalahan lahan yang tepat sangatlah sulit, oleh karena itu diperlukan tenaga yang profesional yang siap membantu seperti PPAT dengan komitmen dan kemampuan yang. Mengingat

---

<sup>10</sup> Nicolas Erlich Hetmina, Kedudukan Akta Ppat Yang Terlambat Di Daftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Ketika Ppat Meninggal Dunia, *Jurnal Hukum Bisnis Universitas Narotama Surabaya*, Vol 2 No. 2, Oktober 2018, Hal 107

<sup>11</sup> Reda Manthovani, Istiqomah, PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA, Vol. 2, No. 2 Juli Tahun 2017, hlm 24

<sup>12</sup> Mega Mentari, Ana Silviana, Mira Novana Ardani, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Atau Ppats Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Di Kota Depok), *Diponegoro Law Journal Volume 9, Nomor 2, Tahun 2020, Hlm 363*

pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT bagi orang-orang yang membutuhkan kepastian hukum. PPAT harus bertindak profesional dalam menawarkan bantuan.

Prinsip pedoman Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan, mengenai kewajiban seorang PPAT dalam menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta terhadap para pihak yang bersangkutan.

Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran hak atas tanah yang berasal konversi hak harus dibuktikan dengan alat bukti tertulis. Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 ayat (2) tentang Ketentuan Pendaftaran Tanah, PPAT diwajibkan menjamin kemudahan klien dalam menyerahkan dokumen ke Kantor Pendaftaran Tanah, dibalik itu adalah jaminan kinerja. Sesuai PP 24 Tahun 1997 tentang Daftar Harta Kekayaan, jika ada kemungkinan PPAT menggunakan kuasa tersebut untuk menyalahgunakan Pasal 40 ayat 2 UU Pemerintahan PPAT, Akibatnya, penanganan administrasi seperti teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT akan diterapkan.<sup>13</sup>

Meskipun akomodasi penyerahan akta otentik tanah ke Kantor Badan Pertanahan oleh PPAT terlambat dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal itu tidak mengakibatkan pengingkaran terhadap akta otentik dan kepastian kepemilikan terhadap tanah. Terhadap penjelasan yang menyatakan bahwa penundaan dalam menghadirkan akta otentik membuat akta tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Meski penyerahan terlambat, namun Kepala Badan Kantor Pertanahan tetap berkewajiban menanganinya. Meskipun demikian, PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas segala akibat, yang diakibatkan oleh keterlambatan pengiriman arsip.

Akibat hukum dari berakhirnya jangka waktu pendaftaran penjualan hak tersebut tidak mengurangi atau merusak keabsahan dokumen PPAT. Dokumen PPAT yang tidak terdaftar hanya digunakan untuk kepentingan non-pertahanan, sehingga tidak terbatas pada pertemuan penjaminan eksternal. Selain itu, jika PPAT menunda pendaftaran kontrak yang telah dibuat, PPAT dapat meminta dokumen dengan surat penangguhan dan tidak akan memperpendek jangka waktu kontrak untuk pengalihan hak. Selain itu, PPAT tidak akan langsung mendaftar akan menimbulkan masalah. Seperti pemilik kehilangan status barang, pemindahan hak tidak dapat didaftarkan, dan kepemilikan barang menjadi tidak jelas.

Pedoman kepastian hukum bahwa jaminan di bidang pertanahan memerlukan keterbukaan instrumen yang sah yang terorganisir, lengkap dan jelas yang diselesaikan dengan andal sesuai dengan jiwa dan substansi rencana permainan sehingga orang dalam melakukan perbuatan hukum yang identik dengan tanah menjadi dan jaminan sertifikat hak atas tanah.<sup>14</sup>

Menyikapi kinerja PPAT tersebut, maka penyusun menganalisis dengan menggunakan teori kewenangan yang tidak dapat dipisahkan dari batasan Kepala Badan Kantor Pertanahan untuk keadaan sekarang ini Kepala Badan Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan instansi yang berwenang yang ditunjuk untuk mengelola pelaksanaan kinerja PPAT harus memberikan arahan dan peringatan, baik secara lisan maupun teguran tertulis kepada PPAT yang tidak melaksanakan

---

<sup>13</sup> Prajitno, Andi, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Ppat*, Malang : Selaras, 2013, Hal 57

<sup>14</sup> Santoso, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Surabaya : Prenadamedia Group, 2010, Hal 39



komitmennya secara tepat dengan tujuan agar PPAT wilayah kabupaten semakin giat dalam menyelesaikan pekerjaannya sebagai PPAT.

Karena pentingnya alat bukti dalam hal ini hak kepemilikan tanah secara administrasi sebagai suatu cara penegasan yang dapat memberikan kepastian dan jaminan hukum kepada pemegang hak. Maka pembuatan akta yang berisikan perpindahan hak atas tanah sebagai dasar syarat pendaftaran tanah.<sup>15</sup>

Dengan tidak dibuatnya akta perpindahan hak atas tanah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, maka perubahan kewajiban hak tidak terselesaikan, dengan tujuan agar rencana permainan atau pencatatan yang termuat dalam buku tanah dianggap tidak pernah ada perubahan serta pertemuan diantara para pihak, sehingga tidak dapat memberikan sertifikasi dan jaminan hukum yang seharusnya telah diselesaikan oleh PPAT.

#### 4. Kesimpulan

Pedoman Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Barang adalah: "PPAT perlu mengeluarkan pemberitahuan tertulis untuk memperjelas perubahan dokumen yang disebutkan dalam Pasal (1) sebelumnya untuk memperjelas Pasal 40 ayat (2), yaitu, tanggung jawab PPAT terbatas pada penyerahan akta yang telah dibuat bersama dengan dokumen penting ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Untuk akses cepat ke hal-hal yang berkaitan dengan PPAT, kantor nasional harus mengeluarkan tanda terima untuk mengajukan aplikasi pendaftaran, misalnya, akta dari PPAT dan masukkan berkas ke PPAT yang sesuai. Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini merupakan peraturan hukum yang diatur oleh aparat penegak hukum pertanahan ketika melakukan berbagai kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Tanggung jawab ini tidak hanya mempengaruhi kemajuan pemahaman atau kepatuhan terhadap hukum, tetapi juga mempertimbangkan dampak hukum yang lebih besar terhadap pemikiran atau perilaku PPAT, baik positif maupun negatif.

Karena pentingnya alat bukti sebagai suatu cara penegasan dapat memberikan suatu kepastian dan jaminan hukum kepada yang memegang hak, maka pembuatan akta perpindahan hak atas tanah sebagai alasan untuk mengikuti data pendaftaran tanah melalui jual beli hak atas tanah harus sesuai dengan rentang waktu yang ditentukan sebelumnya dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan tidak dibuatnya akta perpindahan hak atas tanah tersebut akan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, maka perubahan kewajiban hak tidak dapat diselesaikan, atau pencatatan dalam buku tanah dianggap tidak pernah ada perubahan serta pertemuan diantara para pihak, sehingga tidak dapat memberikan sertifikasi dan jaminan hukum yang seharusnya telah diselesaikan oleh PPAT.

---

<sup>15</sup> Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3, September 2017, Hal 476

## Daftar Pustaka

### Buku

- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008.  
Prajitno, Andi, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT*, Malang : Selaras, 2013.  
Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010.  
Santoso, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Surabaya : Prenadamedia Group, 2010.  
Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum*, Yogyakarta : Genta Publishing, 2009.

### Jurnal

- Apriani, Desi. "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah." *UIR Law Review* 1, no. 2 (2017): 127-136.
- Baharudin, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah, *Keadilan Progresif* 5, no. 1 (2014).
- Famaldiana, Liza Mayanti. "Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 4, no. 3 (2016): 501-511.
- Flora, Henny Saida. "Hubungan Antara Badan Pertanahan Nasional Dengan Pejabat Pembuat Akata Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum Pro Justitia* 26, no. 4 (2008).
- Hetmina, Nicolas Erlich. "Kedudukan Akta PPAT Yang Terlambat Di Daftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Ketika PPAT Meninggal Dunia." *Jurnal HUKUM BISNIS* 2, no. 2 (2018): 102-114.
- Kurniady Noor, A. D. E. "Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat." (2016): 1-15.
- Kusmaryanto, Kusmaryanto, and Gunarto Gunarto. "Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang." *Jurnal Akta* 4, no. 3 (2017): 475-484.
- Mentari, Mega, Ana Silviana, and Mira Novana Ardani. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Atau Ppats Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Kota Depok)." *Diponegoro Law Journal* 9, no. 2 (2020): 359-372.
- Siti Romlah, Eka Putri Fauzia Ikromi, Fairuz Zahirah Zihni Hamdan, Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid-19, *Notaire* 5, no. 2 (2022).

### Peraturan Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945  
Kitab Undang-undang Hukum Perdata  
Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris  
Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
KUH Perdata  
Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Pertanahan

Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Peraturan  
Pertanahan

Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta  
Pertanahan